

הוראות התכנית

תכנית מס' 607-0724500

העמל 11, אזור תעשייה, דימונה

דרום

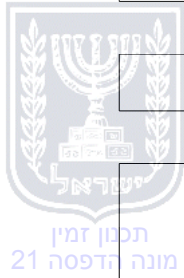
מחוז

מרחב תכנון מקומי דימונה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית המוצעת באה להסדיר את המצב קיים במגרש 200, המיועד לאזור תעשייה קלה ומלאכה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

העמל 11, אזור תעשייה, דימונה

מספר התכנית 607-0724500

1.2 שטח התכנית

0.760 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	דימונה
קואורדינאטה X	201690
קואורדינאטה Y	552646

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה דימונה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דימונה - חלק מתחום הרשות: דימונה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
דימונה	העמל	11	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39928	מוסדר	חלק	26	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 /102 /03 /25	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/102/03/25 ממשיכות לחול.	1970	1175	20/12/1973
27 / בת / 25	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27/בת/25. הוראות תכנית 27/בת/25 תחולנה על תכנית זו.	4267	990	15/12/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/11/2020	ריקדו קטן	21: 19 21/11/2020	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מבנה נדל"ן (כד) בע"מ	תל אביב-יפו	תוצרת הארץ	7	03-9070000	03-9070090	yoavl@mivnegroup.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דבורה ביטון			דימונה	תל לכיש	2	050-6684667		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריקדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	077-5251083	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655	08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינויים תכנוניים להסדרת מצב קיים במגרש 200.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין אחורי וצידי ל- 0.0

2. שינוי תכסית מרבית בקומת קרקע ל-100% ללא תוספת אחוזי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

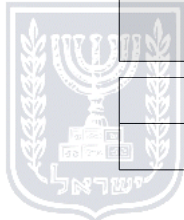
יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	760	100
סה"כ	760	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	759.65	100
סה"כ	759.65	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	כל מלאכה ותעשיה זעירה/ קלה העומדים בתנאי המשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הגגות יהיו גג מחומר קל- גג איזכורית, פנלים מבודדים וכדומה. אסורה בנייה מאסבסט. המרזבים יהיו מוסתרים בחזיתות הקדמיות. 2. גימור התוספות יהיה מתואם למבנה הקיים. חומר גמר - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב ביניהם באישור מהנדס העיר. 3. גובה הגדרות יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע סופי, באישור מהנדס העיר.
ב	איכות הסביבה
	1. שמירת איכות הסביבה: בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. כל המפעלים חייבים באישור המשרד לאיכות הסביבה לאחר מילוי שאלון סביבתי. 2. סיווג מפעלים עפ"י השפעותיהם הסביבתיות: מפעלים אסורים בשטח התכנית: - כל סוגי המפעלים האסורים עפ"י הול"ל. - מפעלים ל: אסבסט, עיבוד עורות, בורסקאות, בריכות חימצון, בריכות דגים, ייצור ואחסון נפצים, גריסה וטחינת אבן. - ייצור מוצרי מלט ומתכות, בתי מטבחים, טקסטיל מעל 100 מ"ק שפכים ליום, אשפרה מעל 20 מ"ק שפכים ליום, תעשיית ייצור צבעים, מתקני איוד אזוריים, תעשיות שימורים, שיש מרצפות, גידול בע"ח, הדפסת מעגלים אלקטרוניים. 3. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים-עיליים ותחתיים) או עלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה. 4. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. 5. שפכים: - יובטח חיבור למערכת הביוב המקומית וזאת לאחר קבלת אישור משרדי איכות הסביבה והבריאות לתכנית שבה תוכח אפשרות קליטת כמויות השפכים שיוזרמו מאזור זה. - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי של אזור תעשייה תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות: חיבור שפכי תעשייה לרשת הביוב העירונית התשמ"ב 1981 וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. - קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים

תעשייה קלה ומלאכה

4.1

בתחום המגרש וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

- כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

6. פסולת :

- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.

- לא יוצבו מתקנים לעצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי המגרש או בשטח הריכוז הכללי .

- היתר בנייה ורישיון עסק מותנים בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה כולל מיון, אחסון זמני והעברה לתחנת מעבר ו/או לאתר סילוק אזורי בהתאם להוראות הועדה המקומית. פסולת שתוגדר כרעילה תטופל ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.

- פסולת ברת מחזור תופרד ותועבר למפעלי מחזור.

7. רעש :

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק), ידרש תכנון וטיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת רעש (רעש בלתי סביר התש"ן 1990).

8. איכות אוויר :

- אנרגיה : יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון : חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.

השימוש בפחם ובמזוט יותר בכפוף לתקני פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- מניעת אבק : במפעלים בהם חומרי הגלם בתהליכי הייצור או הפסולת הגורמים אבק, יותקנו כל המתקנים הנדרשים למניעת האבק על סוגיו. על המפעל יהיה לעמוד בתקני פליטה כפי שנקבע ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

- קרינה : היתר בנייה מותנה בעמידה בתקנות העדכניות הקובעות אמצעי הגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית, אלקטרו מגנטית וכו' כפי שיפורסם מעת לעת.

- אמצעים טכנולוגיים : ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה של איכות הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו בהתאם להנחיות תכנית זו ובתנאים דלהלן:

1. היתר בנייה יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה התואמת את מגבלות הבנייה באזור המוגדר באזור במסגרת התכנית והחוק.

לבקשה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

- מידע ונתונים: יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

- חזות עיצוב ופיתוח.

2. הנחיות סביבתיות למתן היתר בנייה ורישיון עסק:

- בקשה להיתר ורישיון עסק תומצא לחו"ד מוקדמת של היועץ הסביבתי ברשות המקומית או במועצת התכנון העליונה או של מי שמונה על ידו.

- ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. התכנית תכלול את שיטת סילוק מי הגשמים.

3. תנאי למתן היתר בנייה לטיפול או פירוק אלמנטים מאסבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת מפגעי אסבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.

4. פסולת: דרכי הטיפול ומקום הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשירותים הנלווים, לרבות יצירתם בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה לסוגיה השונים.

5. זיהום אוויר: אמצעי למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל ועמידה בתקנות איכות אוויר כחוק, מקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

6. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה. פירוט החומרים, סוגים וכמויות.

7. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה.

8. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

9. אחסון: מקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית ואסטטית.

10. פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטח אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

11. אלמנט לכניסה מהמדרכה (מפלס 0.30-) למפלס 0.0 של המגרש (כגון מדרגות או רמפה), מותנה באישור מהנדס העיר.

12. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרו מגנטית: מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר עפ"י החוק.

13. תנאי היתר כיבוי אש.

6.2

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה באישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.

6.3

תשתיות

א. שרותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. המפעל יחובר למערכת הביוב המרכזית רק לאחר שהקים מתקנים וסידורים להבטחת איכות השפכים, והיא תהיה תואמת את חוק העזר העירוני להזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב-1981. בנוסף רמת BOD לא תהיה גבוהה מ-500 מג"ל.

יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.

קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.5

חניה

החנייה תהיה ציבורית לפי תכנון באזור התעשייה.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

- הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י-1918

- תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזית לדרכים, למעברים, לשבילים, להולכי רגל, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקנים שנועדו לציבור הרחב, ובמידת הצורך גם ל- " חנייה נגישה", ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתה ב- ת"י 1918 חלק 2. במקרה הצורך תותקן מעלית שתתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, ל-6 נוסעים לפחות, בשטח הרצפה חופשי לאדם בכיסא גלגלים לפי הוראות ת"י 1918 חלק 1 סעיף 2.7.2-2.7.4

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

